Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire No. 2494/26
L-BAIL-37/26

Audience publique du 25 juin 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.),**
Val St. Croix

partie demanderesse

comparant par Maître Anne-Sophie RUST, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.),**
2) **PERSONNE3.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), étants représentés lors de l'audience du 21 mai 2026 par leur fille, Tãnia Cristina MATEUS LOUREIRO en vertu d'une procuration

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 mars 2026, puis refixée au 21 mai 2026.

A la prédite audience, Maître Anne-Sophie RUST, en remplacement de Maître Lex THIELEN et Tãnia Cristina MATEUS LOUREIRO, représentants ses parents, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en vertu d'une procuration, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 janvier 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater sinon prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties et ordonner le déguerpissement des lieux des parties défenderesses dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1er janvier 2026 à 500 euros par mois augmenté d'avances sur charges de 120 euros par mois et prononcer la condamnation des parties défenderesses aux mois échus,
- voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 28 juin 1993, elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement de 90 m2 sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel actuellement fixé à 500 euros par mois à augmenter d'avances sur charges de 120 euros par mois.

Il avait été convenu que les lieux soient occupés par trois personnes, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi que leur fille PERSONNE4.). Il apparaîtrait cependant du registre des habitants de la Ville de Luxembourg qu'outre ces trois personnes, le compagnon de la fille ainsi qu'un enfant résideraient dans l'appartement.

Ensuite, un incendie serait survenu dans l'appartement en date du 7 novembre 2025, causant des dégâts considérables et mettant en danger la sécurité de toute l'immeuble ainsi que de ses occupants.

Cet incendie aurait été causé par la négligence des locataires, à savoir une friteuse qui aurait été laissée sans surveillance.

Il résulterait d'un rapport de l'expert WIES que les dégâts causés auraient été d'une grande importance notamment au niveau d'infiltration des eaux, que l'installation électrique ne serait pas aux normes, qu'une décontamination serait nécessaire et que les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'hygiène ne seraient pas respectées.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) garderaient encore des chiens dans l'appartement et ce en violation des dispositions du contrat de bail.

Par un courrier du 3 décembre 2025, PERSONNE1.) aurait informé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) que les lieux étaient impropres à l'habitation mais ces derniers auraient néanmoins réintégré les lieux.

Par un courrier du 3 décembre 2025, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation de lieux pour le 31 décembre 2025 au plus tard. Malgré cette résiliation, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occuperaient toujours les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

PERSONNE1.) se prévaut ainsi des fautes graves suivantes pour justifier la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail :

- la provocation par négligence du feu du 7 novembre 2025 et partant un manquement aux obligations du locataire en matière d'usage prudent et diligent,
- le défaut de dénonciation de dégâts, à savoir la présence d'humidité et l'état dégradé de l'installation électrique,
- la présence de chiens en violation des dispositions du contrat de bail,
- la suroccupation des lieux en violation des dispositions du contrat de bail.

<u>PERSONNE2.) et PERSONNE3.)</u>

A l'audience du Tribunal du 21 mai 2026, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), par l'organe de leur fille PERSONNE4.), dûment mandatée, a contesté les prétentions adverses.

En effet, PERSONNE4.) occuperait les lieux ensemble avec ses parents, son compagnon et son enfant, mais cette circonstance serait connue de longue date et acceptée factuellement par PERSONNE1.). L'appartement serait encore de taille suffisante pour loger 5 personnes.

Ensuite, la présence de chiens serait également connue par PERSONNE1.) et ne saurait en aucun cas justifier la résiliation du contrat de bail.

Quant à l'incendie en question, il ne serait pas établi en cause que le feu ait effectivement été causé par une faute ou une négligence dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) alors que l'explication quant à la présence d'une friteuse aurait été fournie par PERSONNE4.) elle-même. Aucun élément objectif ne permettrait d'établir que cet appareil aurait été à l'origine du sinistre.

Quant à la présence d'humidité dans l'appartement, celle-ci aurait été dénoncée à l'assureur SOCIETE1.) deux semaines après l'intervention des pompiers.

La (non) conformité de l'installation électrique ne saurait encore pas être reproché aux locataires alors que l'obligation de mise en conformité appartiendrait au bailleur.

Pour l'ensemble de ces éléments, les demandes de PERSONNE1.) seraient à déclarer non-fondées.

<u>Appréciation</u>

En l'espèce, il y a lieu de souligner que les parties sont liées par un contrat de bail du 28 juin 1993, de sorte à ce que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupent les lieux loués depuis 33 ans.

Il ressort encore de la requête de PERSONNE1.) qu'elle a déjà, en vain, tenté de faire résilier judiciairement le bail en 2018 (jugement numéro 377/19 rendu par le Tribunal de céans le 1 février 2019).

Il convient d'analyser les différentes fautes invoquées par PERSONNE1.) pour justifier sa demande tendant à la résiliation du contrat de bail.

- *La suroccupation*

PERSONNE1.) se prévaut de l'occupation des lieux par 5 personnes en violation du contrat de bail selon lequel les lieux ne sauraient être occupées par plus de 3 personnes (PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et leur fille PERSONNE4.)).

Il est établi en cause et non contesté que le compagnon et l'enfant de PERSONNE4.) résident également dans les lieux pris en location.

Le preneur peut héberger parents ou amis, encore faut-il que ce faisant il respecte la destination normale des lieux loués notamment en fonction de leur capacité d'habitation.

Le fait pour le locataire d'accorder l'hospitalité à un parent ou à un ami dans les limites de la capacité d'occupation des lieux ne constitue pas un abus de jouissance (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de chose : les baux en général, n° 800, 2ème édition, 2000, Larcier).

Le fait de recevoir des personnes à loger ne constitue pas un abus de jouissance à moins qu'eu égard aux usages, aux circonstances ou à la nature de la chose louée la juste mesure ne soit dépassée (PERSONNE5.) : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, 1ère partie, n° 661 in fine, 3ème édition, 1972, Bruylant).

Le preneur peut donner l'hospitalité à qui il l'entend et assumer les charges qu'imposent l'amitié, la parenté ou tout simplement les règles de l'hospitalité tout en respectant la capacité des lieux loués (PERSONNE6.) : le droit du bail : régime général, n° 250, De Boeck-Wesmael 1972).

Selon l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, la surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m^2 par occupant. La notion d'occupant vise toute personne physique sans distinguer en fonction de l'âge.

En l'espèce, 5 personnes résident dans un appartement de 90 m2, de sorte à ce que la surface habitable est suffisante par rapport aux dispositions légales.

Aux termes de l'extrait du registre de la population versé en tant que pièce 2 par PERSONNE1.), cette situation existe depuis 2016 (PERSONNE4.) et son enfant), respectivement 2020 (le compagnon).

Il ressort des développements qui précèdent que l'occupation des lieux par 5 personnes dans les circonstances de l'espèce ne saurait valoir faute grave permettant de justifier la résiliation du contrat de bail.

- *Le(s) chien(s)*

Il est constant en cause qu'au moins un chien est tenu dans l'appartement en question.

Le contrat de bail de 1993 contient la clause 16 suivante : « *Il est interdit de tenir des chiens ou chats dans l'appartement loué* ».

Il n'en reste pas moins que la violation de cette clause ne saurait valoir faute grave permettant de justifier la résiliation du contrat de bail, surtout au regard de la durée des relations contractuelles entre parties.

- *Le défaut de dénonciation de dégâts respectivement de non-conformités*

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ne pas avoir dénoncé la présence d'humidité et la non-conformité de l'installation électrique.

Il ressort cependant ce la lecture du jugement précité du 1er février 2019 que PERSONNE1.) s'était déjà prévalue à l'époque de problèmes d'infiltrations et de non-conformités au

niveau de l'électricité afin de solliciter la résiliation du contrat de bail afin de pouvoir procéder à des travaux de rénovation d'envergure.

Elle ne saurait partant pas valablement prétendre à l'heure actuelle ne pas avoir eu connaissance desdites problématiques.

Le prétendu défaut de (re)dénonciation desdits défauts dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne saurait valoir faute grave permettant de justifier la résiliation du contrat de bail.

- *L'incendie*

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'avoir causé un incendie dans les lieux loués en date du 7 novembre 2025 en laissant sans surveillance une friteuse allumée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent avoir été à l'origine dudit feu.

Il y a d'ores-et-déjà lieu de souligner que PERSONNE1.) ne prétend pas avoir subi un quelconque dommage par l'effet dudit incendie alors que son assureur semble avoir pris en charge des dégâts causés.

Ensuite, PERSONNE1.) se prévaut d'un rapport d'expertise WIES du 3 décembre 2025 (pièce 4) et d'une attestation du SOCIETE2.) du 9 avril 2026 (pièce 11).

Il ressort de la lecture dudit rapport d'expertise unilatéral que, contrairement aux allégations de PERSONNE1.), que l'expert ne se prononce pas sur l'origine du feu. Le préambule contient certes la mention que l'incendie aurait débuté sur la terrasse de l'appartement en raison de la présence d'une friteuse, mais l'expert ne se prononce nullement sur la validité de cette hypothèse. La mission de l'expertise n'était en effet pas telle alors que l'expert WIES avait pour but de constater des non-conformités et de se prononcer sur l'habitabilité des lieux.

L'attestation du SOCIETE2.) est encore plus lapidaire alors que le chef de département de la conduite opérationnelle : « *Par la présente, je vous confirme l'intervention des services de secours pour un incendie causé par une friteuse qui s'est déroulé au ADRESSE2.) L-1261 à ADRESSE2.) le 7 novembre 2025 vers 16h12*. »

Cette simple phrase ne saurait établir à suffisance quelle a été la cause réelle de l'incendie en question et encore moins si PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ou un autre occupant sont à l'origine de celui-ci.

Le comportement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans le cadre de l'incendie en question ne saurait valoir faute grave permettant de justifier la résiliation du contrat de bail.

<u>Conclusion</u>

Il ressort des développements qui précèdent que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la moindre faute grave dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), de sorte à ce que ses demandes tendant à voir confirmer la résiliation du contrat de bail du 31 décembre 2025 sinon à voir prononcer judiciairement une telle résiliation, à voir ordonner

le déguerpissement des parties défenderesses et à voir fixer une indemnité d'occupation sont à déclarer **non-fondées**.

La résiliation du contrat de bail du 31 décembre 2025 est partant inopérante.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non-fondée.

Le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

déclare la demande recevable ;

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) tendant à voir confirmer la résiliation du contrat de bail du 31 décembre 2025 sinon à voir prononcer judiciairement une telle résiliation, à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses et à voir fixer une indemnité d'occupation ;

dit que la résiliation du contrat de bail du 31 décembre 2025 est inopérante ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

laisse les frais et dépens à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le

présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière